

鶴岡市普通財産の利活用に係る 公募型プロポーザル募集要項

かたくり温泉入浴施設



令和5年12月

鶴岡市朝日庁舎市民福祉課

目 次

I	公募の趣旨等	1
1	趣旨	
2	担当部署	
3	事業概要	
4	貸付対象となる財産に関する事項	
	(1) 貸付物件の概要	
	(2) 土地	
	(3) 建物	
II	本物件の貸付条件等	3
1	契約の手續について	
2	貸付期間	
3	事業計画の提案に当たっての条件等	
	(1) 基本的な考え方	
	(2) 事業計画において導入を求める機能	
	(3) 事業計画において配慮すべき事項	
4	補助金	
5	費用負担	
6	用途指定及び用途制限	
7	その他の条件	
	(1) 権利譲渡の禁止	
	(2) 事業報告及び実地調査	
	(3) 法令等の遵守	
8	その他の配慮事項	
	(1) 地域の住環境等への配慮	
	(2) 地域住民の意見の反映	
III	応募資格に関する事項	6
1	基本的要件	
2	事業者の構成	
3	事業者の応募資格要件	
IV	スケジュール	7
1	募集及び選定スケジュール	

V	応募手続	8
1	質問の受付及び回答	
2	参加意思表明書の提出	
3	参加資格審査結果の通知	
4	応募書類の申込受付	
4-1	提出書類	
4-2	事業計画書（任意様式）作成要領	
4-3	応募に関する留意事項	
VI	審査・選定、契約締結	11
1	審査・選定に関する事項	
(1)	選定委員会の設置	
(2)	審査方法及び選定委員会の運営	
(3)	審査基準・配点	
(4)	事業者の選定、選定結果の通知及び公表	
2	契約締結に関する事項	
	別表「審査基準及び配点」	12

<別添>

- 資料1 物件概要書
- 資料2 修繕点検予定箇所
- 資料3 かたくり温泉利活用トライアル事業結果概要
- 様式集
 - 様式1号 参加意思表明書
 - 様式2号 法人概要書
 - 様式3号 事業計画書表紙
 - 様式4号 質問書
 - 様式5号 誓約書
 - 様式6号 参加辞退届
 - 様式7号 市税の納付又は納入状況照会に関する同意書

I 公募の趣旨等

1 趣旨

かたくり温泉は令和4年11月に地域住民による運営終了後、令和5年2月に源泉利活用を目的としたサウンディング（対話型市場調査）を実施し、その結果を踏まえ令和5年8月から11月の3か月間、参画意欲がある民間事業者が実際に温泉入浴施設を運営する「かたくり温泉利活用トライアル事業」（以下「トライアル事業」という。）を実施しました。

トライアル事業では、温泉入浴事業に加え地域の団体と連携のもと実施した事業により、地域住民をはじめ多くの市民が集う交流や憩いの場としての役割を果たすとともに、隣接する高齢者活動支援施設を会場に実施している介護予防事業との連携が図られました。

トライアル事業の結果を踏まえ、柔軟な発想と経営ノウハウを有した民間事業者に施設を貸し付け有効活用を図るため、公募型プロポーザル（企画提案型方式）により民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行います。

2 担当部署

鶴岡市朝日庁舎市民福祉課

〒997-0492 鶴岡市下名川字落合1番地

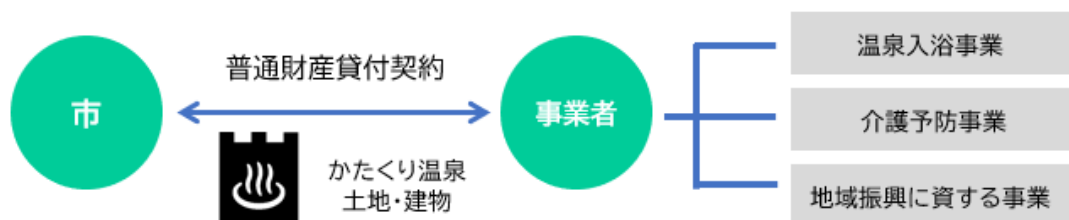
E-mail as-shiminfukushi@city.tsuruoka.yamagata.jp

電話 0235-53-2115（直通） FAX 0235-53-2119

担当者 遠藤

3 事業概要

- (1) 本事業は、市と選定された事業者が普通財産の賃貸借契約又は使用貸借契約を締結した上で、事業者が本市所有の土地、建物を借り受け、これを使用し、提案した運営事業を実施するものとします。
- (2) 公募型プロポーザルは、事業者の基本的な考え方や、市が示した条件下における提案を基に評価し、最適な事業者を選定するために実施するものです。提案はあくまで事業者の選定を行うためのものであり、具体的な運營業務にあたり、よりよい事業実施に向けて協議していくことを前提とします。



4 貸付対象となる財産に関する事項

(1) 貸付物件の概要

資料1「物件概要書」参照

(2) 土地

現状のまま貸付を行う。

(3) 建物

現状のまま貸付を行う。なお、市では、令和6年1月から3月に施設設備の修繕及び点検を予定している。(資料2「修繕点検予定箇所」参照)

II 本物件の貸付条件等

1 契約の手続について

市とVIに規定する審査により選定された事業者は、次の順で本物件の貸し付けに係る契約の内容及び手続を検討し、当該契約の締結に向けた協議を行なうものとする。

- (1) 選定された事業者による事業が、鶴岡市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例(平成17年鶴岡市条例第72号。以下「条例」という。)第4条第1号に規定する「公共的団体において、公共用又は公益事業の用に供する」ものと認められる場合には、同号の規定により無償で貸し付ける。
- (2) 条例第4条第1号の要件を満たさない場合には、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第6号の規定により、仮契約を締結した上で鶴岡市議会の議決を得て無償で貸し付ける(この場合は、議会の議決をもって本契約が成立することとなる。)
- (3) 現に(2)の手続によることとした場合において、議会の議決を得られなかったときは、有償で貸し付ける。

【参考価格】863,020円(年額)

(鶴岡市公有財産規則(平成17年規則第60号)第20条において準用する条例別表の規定による。)

2 貸付期間

本物件の貸付期間は最大5年とし、事業者の提案を求めた上で市との協議により決定する。なお、貸付開始時期については、協議することとする。

3 事業計画の提案に当たっての条件等

(1) 基本的な考え方

温泉を活用した市民の健康と福祉増進、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる地域コミュニティの形成及び地域振興に資する持続的な安定運営を裏付ける事業計画とすること。

(2) 事業計画において導入を求める機能

- ① 温泉入浴機能と地域住民及び市民の健康増進施設としての機能

【温泉入浴事業】

- ア 入浴施設を利用した公衆浴場事業に関すること
 - イ 入浴施設及び設備、物品の維持管理に関すること
 - ウ 付帯施設設備の維持管理に関すること
 - エ その他入浴施設の運営に必要なこと
- ② 高齢者の健康維持、介護予防の拠点施設としての機能

【介護予防事業】

隣接する高齢者等活動支援施設「健康の里ふっくら」を会場に週1回程度実施する温泉を活用した介護予防事業について、以下の内容を考慮した事業提案を行うものとする。

- ア 運動機能の低下を予防する運動（体操）
- イ 正しい栄養の摂取や食生活の改善
- ウ 認知機能低下の予防
- エ 閉じこもり・うつ病の予防
- オ その他健康づくり及び介護予防に関すること

- ③ 世代間交流、地域コミュニティの推進、地域振興の拠点施設としての機能

【地域振興に資する自主事業】

(1) の基本的な考え方にに基づき、当該地域における需要等を調査の上、提案を行うものとする。

- (3) 事業計画において配慮すべき事項

本物件は、特別養護老人ホーム等の介護老人福祉施設並びに高齢者等活動支援施設敷地に隣接して存すること。

4 補助金

市は、以下の経費について事業者の申請に基づき予算の範囲内で補助金を交付することを想定している。補助金額等は令和6年度鶴岡市一般会計予算の議決をもって決定する。

【補助対象経費】

- ①温泉施設運営に係る光熱水費及び燃料費
- ②温泉施設運営に係る広告宣伝費、周知促進活動費及び経常修繕費
- ③介護予防事業に係る事業費及び事務費

5 費用負担

- (1) プロポーザルの参加経費

提案書類の作成及び提出その他プロポーザルの参加に要する一切の費用は、参加者の負担とする。

- (2) 事業の実施に関する費用

施設の維持管理及び事業実施に係る費用は、原則として全て事業者負担とする。ただし、施設運営に大きな影響を及ぼす大規模修繕については市と協議する。

6 用途指定及び用途制限

- (1) 事業者は、本物件を本公募型プロポーザル応募時に提出した事業計画書の内容に基づく利用に供さなければならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得た場合

は、この限りではない。

- (2) 事業者は、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項及び第5項に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業その他これに類する業の営業に供し、また、これらの業の営業に供されることを知りながら、第三者に使用させてはならない。
- (3) 事業者は、暴力団等による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）に規定する事務所等の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、第三者に使用させてはならない。

7 その他の条件

(1) 権利譲渡の禁止

事業者は、本物件の権利を譲渡し、又は本物件を転貸してはならない。

(2) 事業報告及び実地調査

事業者は、利用状況等を年1回、市に報告すること。

また、市は、貸付期間中に、必要に応じて随時施設の立ち入り調査を行うことができるものとする。

(3) 法令等の遵守

事業者は、本物件の整備及び運営に当たっては、関連する法令及び条例等を遵守しなければならない。

8 その他の配慮事項

(1) 地域の住環境等への配慮

事業の実施に当たっては、周辺の安心・安全、住環境及び環境負荷の低減等に配慮するものとする。

(2) 地域住民の意見の反映

本物件の利用に関して地域住民から意見、要望等があった場合には、誠意を持って対応するものとする。

Ⅲ 応募資格に関する事項

1 基本的要件

本事業に応募できる事業者は、本要項の「Ⅱ 本物件の貸付条件等 3 事業計画の提案に当たっての条件等」で示した考え方に沿った施設の利活用を実現できる法人とする。

2 事業者の構成

- (1) 事業者は、単独の法人又は複数の法人で構成するグループ（以下「法人グループ」という。）とし、法人グループで応募する場合は、代表となる法人を定めた上で、当該法人が応募するものとする。
- (2) 法人グループを構成する法人は、他の法人グループの構成員として重複して応募をしてはならない。
- (3) 単独の法人として応募する場合は、法人グループの構成員として重複して応募をしてはならない。

3 事業者の応募資格要件

- (1) 提案した計画の実施（管理・運営等）に必要な資格、知識、経験、資力及び技術的能力を有すること。
- (2) 次のいずれの項目にも該当しないこと。
 - ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
 - イ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者
 - ウ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）、及び鶴岡市暴力団排除条例（平成24年条例第6号）に規定する暴力団または暴力団員、若しくはその構成員が行う活動への関与が認められる者
 - エ 直近1年間における市税を滞納している者

IV スケジュール

1 募集及び選定スケジュール

No.	実施内容	実施日又は期限	備考
1	募集要項等の公表	令和5年12月22日(金)	市HP掲載
2	質問書提出期限	令和6年1月10日(水) 午後5時必着	メールで受付
3	質問の回答	令和6年1月12日(金)	メールで回答 市HP掲載
4	参加意思表明書の提出期限	令和6年1月17日(水) 午後5時必着	郵送又は持参
5	参加資格審査結果の通知	令和6年1月19日(金)	メールで通知 プレゼン日時連絡
6	応募書類の提出期限	令和6年1月25日(木) 午後5時必着	郵送又は持参
7	応募書類等の審査 (プレゼンテーション)	令和6年1月下旬	選定委員会開催
8	事業者選定結果の通知及び公表	令和6年1月下旬	書面で通知 市HP掲載
9	事業者と貸付契約に関する協議	令和6年2月上旬	
10	貸付契約締結	令和6年3月下旬	

※現時点での予定であり変更する場合があります。変更があった場合は、本市HPでお知らせします。

V 応募手続

1 質問の受付及び回答

- (1) 提出期限 令和6年1月10日(水)午後5時必着
- (2) 提出方法 **質問書(様式4号)**によりメールで提出すること。
送信後に提出先へ電話で受信確認すること。
- (3) 提出場所 P1「2 担当部署」に記載のとおり
- (4) 回答方法 令和6年1月12日(金)にメール及び市HP掲載にて行う。
質問を行った応募者名は、非公表とする。

2 参加意思表明書の提出

事業者は、次のとおり書類を提出すること。

- (1) 提出期限 令和6年1月17日(水)午後5時必着
- (2) 提出場所 P1「2 担当部署」に記載のとおり
- (3) 提出書類
 - ①参加意思表明書(様式1号)
 - ②法人概要書(様式2号)
 - ③登記事項証明書又は資格証明書及び定款又は寄付行為
 - ④誓約書(様式5号)
 - ⑤市税の納付又は納入状況照会に関する同意書(様式7号) (法人グループでの応募の場合は、全ての構成員が対象)
- (4) 提出方法
上記(3)①から⑤までの順番でクリップ止めし、2部(正本1部・副本1部)を郵送又は持参すること。
登記事項証明書又は資格証明書等の官公庁が発行する証明書は、発行の日から1か月以内のものとし、1部を原本、残りは複写を提出することも可とする。

3 参加資格審査結果の通知

市は、参加資格の審査を行い、その結果は令和6年1月19日(金)に応募者に対してメールで通知する。

4 応募書類の申込受付

4-1 提出書類

参加資格審査の通過者は、次のとおり書類を提出すること。

- (1) 提出期限 令和6年1月25日(木)午後5時必着
- (2) 提出場所 P1「2 担当部署」に記載のとおり
- (3) 提出書類

- ①事業計画書表紙（様式3号）
 - ②事業計画書（任意様式）
 - ③直近3事業年度分の貸借対照表及び損益計算書（法人グループでの応募の場合には全ての構成員が対象）
- (4) 提出方法
- 上記(3)①から③までの順番でクリップ止めし、7部（正本1部・副本6部）を郵送又は持参すること。

4-2 事業計画書（任意様式）作成要領

(1) 事業計画書（任意様式）の規格等

- ①事業計画書表紙（様式3号）を表紙とし、次ページを目次にすること。
- ②印刷は片面印刷とし、表紙、目次を除き下部にページ番号を付すこと。

(2) 事業計画書（任意様式）の構成

次の項番順に記述してください。

ア 基本事項

(a) 事業計画の内容

①基本計画

温泉を活用した市民の健康増進や地域振興についての基本構想

②事業コンセプト

施設の利活用計画、事業の目的、ターゲット、実施事業等の概要

③その他

事業計画において特にアピールしたい点、配慮した点等

イ 実施事業

(a) 実施事業の内容

具体的な事業内容について

①温泉入浴事業

②介護予防事業

③地域振興に資する自主事業

ウ 事業の確実性・継続性について

(a) 類似した事業の実績

同種の事業を行ったことがある場合、その内容について

(b) 事業スケジュール

(c) 資金・収支計画

①事業費概算書（項目、金額、積算根拠等）

営業開始までに必要な資金額について

②資金調達計画書

①の調達内訳を記載

③収支計画書

営業開始後の収支計画について具体的に記載

(d) 組織図、業務体制

エ その他（計画概念図等）

より具体的に事業計画を説明できるものがあれば記載

4-3 応募に関する留意事項

(1) 提出書類

- ① 応募書類の提出後に辞退する場合は、**参加辞退届（様式6号）**により届け出ること。
- ② 応募書類の提出後、事業計画書の差替、訂正、再提出をすることはできないものとする（ただし、市から指示があった場合を除く。）。
- ③ 応募書類の提出後、市が必要と認める場合は追加書類の提出を求める場合がある。

(2) 事業者から提出された書類の取扱い

- ① 提出書類の著作権は事業者に帰属するが、審査結果の公表や市が必要と認めた場合は、市が事業者の同意を要することなく無償で使用できるものとする。
- ② 提出書類は、理由の如何を問わず返却しない。
- ③ 提出書類等に関して市が知り得た事項のうち、事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害すると認められるなどの理由により、事業者から申出のあった事項については、その内容を他に漏らさないものとする。

VI 審査・選定、契約締結

1 審査・選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

事業計画の審査、評価及び事業者を選定するために、当市の職員で構成される「かたくり温泉利活用プロポーザル選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、選定委員会にて審査を行う。

(2) 審査方法及び選定委員会の運営

- ① 書類審査及びプレゼンテーションに基づき、評価・採点を行う。
- ② 選定委員会は、事業者の企業秘密、知的財産権等を保護する観点から非公開とし、議事内容も非公開とする。
- ③ 選定委員会は、応募者が1者のみの場合にも開催するものとする。

(3) 審査基準・配点

別表「審査基準及び配点」のとおりとする。

(4) 事業者の選定、選定結果の通知及び公表

- ① 選定委員会は、申請書類及びプレゼンテーションで提案された事業計画等の審査を行い、総合評価点が最も高い者を順位1位の事業者として選定する。
- ② 審査結果は、プレゼンテーション参加者に対して書面により通知するとともに、市HPで公表するが、事業者以外の事業者名は記号化する。

2 契約締結に関する事項

- (1) 市は事業者との間で協議を行い、令和6年3月に開催される鶴岡市議会の議決を経て、令和6年度予算成立後に貸付契約を締結する。
- (2) 議会の議決を得られなかった場合（市が事業者の申請に基づき交付することを想定している補助金の減額又は削除があった場合）事業者は、貸付契約を締結しないことができるが、提案に要した費用について、市は賠償責任を負わないものとする。
- (3) 市との貸付契約締結後、貸付物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、貸付価格の減額及び損害賠償の請求はできないものとする。
- (4) 市は、契約締結後に事業者が応募資格に該当しない者となった場合や契約時に定めた諸条件に違反する事業を行った場合には、契約を一方的に解除することができるが、この解除により事業者に損害が発生しても、その賠償の責任は負わないものとする。
- (5) 貸付期間が満了したとき、又は契約が解除されたときは、市が特に必要としないと認めた場合を除き、貸付物件を原状に回復して返還すること。

別表「審査基準及び配点」

審査項目	審査基準	審査 基準点	ウエイト	配点
1 提案事業の基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 事業の目的や施設の利活用計画は適切か。 計画に具体性があり、実現可能な利活用計画になっているか。 	5	× 3	15
2 実施事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 市の期待する導入機能を考慮した事業内容になっているか。 地域の福祉と健康増進、地域振興に資する内容か。 周辺環境に配慮し、地域と連携した取組みにつながっているか。 	5	× 6	30
3 事業の安定性 継続性	<ul style="list-style-type: none"> 事業に必要なノウハウの有無 スケジュールや運営方法は妥当か。 資金計画の安定性、収支計画は妥当か。 実施体制、人員配置は適切になされているか。 	5	× 7	35
4 地域振興	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設や地域資源等の活用及び地域団体との連携が図られているか。 観光分野への波及効果等、地域の活性化が見込まれるか。 	5	× 2	10
5 プレゼン内容	<ul style="list-style-type: none"> 全体的な評価 質問への受け答えは的確か。 	5	× 2	10
合 計				100

【審査基準点】

項 目	審査基準点
非常に適切・非常に優秀・非常に効果的	5
適切・優秀・効果的	4
普通（平均的で優劣がつけがたい）	3
やや不十分・やや劣る	2
不十分・劣る	1